

REC Cajamar II S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstrações do resultado	7
Demonstrações do resultado abrangente	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Acionistas e Administradores da
REC Cajamar II S.A**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da REC Cajamar II S.A., (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cajamar II S.A. em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valor recuperável e valor justo das propriedades para investimentos

Notas explicativas 3.8 e 10 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria

As propriedades para investimento são apresentadas nas demonstrações financeiras pelo valor de custo reduzido pela depreciação calculada pelo método linear e considerando a vida útil econômica dos bens, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, determinado pelo maior montante entre o seu valor justo líquido de despesa de venda e o seu valor em uso, é registrada uma perda por redução ao valor recuperável, devendo divulgar o seu valor justo nas notas explicativas.

A determinação do valor justo e do valor recuperável desses ativos leva em consideração a projeção dos fluxos de caixa descontados utilizando premissas suportadas nas condições de mercados existentes, tais como, projeção de receitas futuras de aluguel, vacância, taxa de desconto, entre outros.

A definição dessas premissas envolvem um alto grau de julgamento da Companhia e qualquer alteração das mesmas pode afetar significativamente a estimativa do valor justo e do valor recuperável desses ativos nas demonstrações financeiras. Como consequência consideramos esse assunto como relevante para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Com suporte técnico de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a metodologia de avaliação, razoabilidade dos cálculos matemáticos e razoabilidade e consistência dos dados e premissas adotadas para determinação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimento.

Confrontamos os dados e as premissas utilizadas na avaliação efetuada pela Companhia com informações contratuais e dados históricos, e comparamos o valor recuperável das propriedades para investimento com o valor contábil.

Adicionalmente, avaliamos as divulgações efetuadas pela Companhia em atendimento aos normativos contábeis, principalmente quanto às premissas e metodologia adotadas na avaliação do valor justo e do valor recuperável das propriedades para investimentos.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis a mensuração do valor recuperável das propriedades para investimentos e as divulgações do valor justo e do valor recuperável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são

consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2024.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP


Leandri de Lima Rodrigues Leandrini
Contadora CRC-1SP280836/O-5

REC Cajamar II S.A.**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Em milhares de Reais - R\$)*

Ativo	Nota explicativa	2023	2022	Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	2023	2022
Circulante				Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.845	1.573	Empréstimos e financiamentos	13	23.885	16.700
Contas a receber	7	4.730	3.849	Contas a pagar	11	205	108
Adiantamento a fornecedores		7	7	Contas a pagar - partes relacionadas	15	343	-
Impostos e contribuições a compensar	8	1.061	1.178	Adiantamento de clientes	12	502	502
Adiantamento aquisição de terrenos	9	-	8.500	Obrigações fiscais		206	154
Total do ativo circulante		<u>8.643</u>	<u>15.107</u>	Outros passivos circulantes		14	14
				Total do passivo circulante		<u>25.155</u>	<u>17.478</u>
Não circulante				Não circulantes			
Títulos e valores imobiliários	6	3.033	2.780	Empréstimos e financiamentos	13	295.635	300.497
Adiantamento aquisição de terrenos	9	8.500	-	Impostos diferidos passivos	20	6.811	6.085
Contas a receber	7	2.184	6.116	Total do passivo não circulante		<u>302.446</u>	<u>306.582</u>
Impostos diferidos ativos	20	24.000	20.064				
Propriedades para investimentos	10	301.989	305.747	Patrimônio líquido			
Total do ativo não circulante		<u>339.706</u>	<u>334.707</u>	Capital social	16	52.553	51.326
				Prejuízos acumulados	16	(31.805)	(25.572)
				Total do patrimônio líquido		<u>20.748</u>	<u>25.754</u>
Total do ativo		<u><u>348.349</u></u>	<u><u>349.814</u></u>	Total do passivo e patrimônio líquido		<u><u>348.349</u></u>	<u><u>349.814</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstrações dos resultados

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	2023	2022
Receita líquida	17	30.887	31.330
Custo dos serviços prestados	10	(4.673)	(4.673)
Lucro bruto		<u>26.214</u>	<u>26.657</u>
Despesas Operacionais			
Gerais e administrativas	18	(2.005)	(941)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		<u>24.209</u>	<u>25.716</u>
Resultado Financeiro			
Despesas financeiras	19	(34.281)	(53.303)
Receitas financeiras	19	629	1.008
Resultado financeiro líquido		<u>(33.652)</u>	<u>(52.295)</u>
Prejuízo operacional e antes do imposto de renda e da contribuição social		(9.443)	(26.579)
Imposto de renda e contribuição social			
Diferido	20	3.210	9.037
Prejuízo líquido do exercício		<u><u>(6.233)</u></u>	<u><u>(17.542)</u></u>
Prejuízo por ação - R\$	16	(0,0898)	(0,3029)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Prejuízo do exercício	(6.233)	(17.542)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total do exercício	<u>(6.233)</u>	<u>(17.542)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

		<u>Capital social</u>			
	Nota explicativa	Subscrito	A integralizar	(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>71.703</u>	<u>(18.697)</u>	<u>(8.030)</u>	<u>44.976</u>
Prejuízo do exercício	16	-	-	(17.542)	(17.542)
Integralização de capital social	16	-	98	-	98
Cancelamento de Capital Social	16	(18.599)	18.599	-	-
Redução de Capital Social	16	(1.778)	-	-	(1.778)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>51.326</u>	<u>-</u>	<u>(25.572)</u>	<u>25.754</u>
Prejuízo do exercício		-	-	(6.233)	(6.233)
Integralização de capital social	16	-	1.227	-	1.227
Aumento de capital social	16	50.000	(50.000)	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>101.326</u>	<u>(48.773)</u>	<u>(31.805)</u>	<u>20.748</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Cajamar II S.A.
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de Reais - R\$)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Prejuízo) líquido antes do imposto de renda e contribuição social	(9.443)	(26.579)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Juros e encargos financeiros líquidos	33.540	52.584
Depreciação e amortização	4.673	4.673
Custo de transação	486	486
Variação nos ativos operacionais:		
Contas a receber	3.051	1.124
Impostos e contribuições a compensar	117	(497)
Fundo de reserva - títulos e valores mobiliários	(253)	(620)
Adiantamento de fornecedores	-	7
Variação nos passivos operacionais:		
Contas a pagar	440	(31)
Adiantamento a Clientes	-	502
Obrigações fiscais	52	(45)
Outros passivos circulantes	-	10
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>32.663</u>	<u>31.614</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Adições às propriedades para investimentos	(915)	(841)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(915)</u>	<u>(841)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento principal de empréstimos	(13.152)	(11.412)
Pagamento de juros de empréstimos	(18.551)	(18.397)
Integralização de capital social	1.227	98
Redução de capital social	-	(1.778)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>(30.476)</u>	<u>(31.489)</u>
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.272</u>	<u>(716)</u>
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	1.573	2.289
No fim do exercício	2.845	1.573
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.272</u>	<u>(716)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais – R\$)

1 Contexto operacional

A REC Cajamar II S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 5º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem por objeto social: (1) o investimento e a participação em outras sociedades, empreendimentos e outras formas de associação, como sócia, acionista ou quotista; (2) promover e incorporar empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; (3) alienar, adquirir, locar e administrar imóveis próprios de qualquer natureza; e (4) desenvolver e implementar estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios.

A Companhia possui três galpões situados em Cajamar, São Paulo, totalizando aproximadamente, 150.859 m² de área locável, 100% dos galpões estão ocupados por 2 locatários. Além da locação de uma área de 150m² para instalação de recursos de infraestrutura para transmissão de sinal de comunicação.

A GLP Capital Partners Gestão de Recursos e Administração Imobiliária Ltda (GCP). É responsável pela gestão das operações e assume determinados custos corporativos decorrentes da estrutura utilizada.

Situação econômica e financeira

Em 31 de dezembro de 2023, a companhia apresenta capital circulante negativo de R\$ 8.012 (negativo de R\$ 2.371 em 2022). O capital circulante negativo se deve ao fato de que embora exista um contrato de locação firmado de longo prazo, o contas a receber é registrado por competência. Além disso, o fluxo de caixa operacional da Companhia é positivo.

2 Base de apresentação das demonstrações financeiras

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC, e demais órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2023.

As informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

3 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

3.1 Base de elaboração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todas as informações financeiras apresentadas em Real foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia em dar continuidade às suas atividades e não identificou dúvidas da capacidade operacional.

A Diretoria da Companhia autorizou a conclusão das demonstrações financeiras em 30 de Março de 2024.

3.2 Uso de estimativas

Na preparação das demonstrações financeiras a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

(a) Provisões para riscos fiscais, cíveis e trabalhistas:

As estimativas prováveis e possíveis são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos à interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados e posteriormente avaliada pela Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 14. A contingência possível é divulgada apenas como informação na nota explicativa diferentemente da provisão provável onde é realizada a sua contabilização.

(b) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:

Utilizamos o método do fluxo de caixa descontado para definir o valor justo das nossas propriedades, o qual as premissas estão detalhadas na Nota Explicativa nº 10.

(c) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração estabelece procedimentos para contabilização de ajuste para perdas por desvalorização de suas propriedades para investimentos conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.10.

(d) Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

A Administração segue as premissas e normas adotadas para cálculo conforme detalhado na Nota Explicativa nº 3.5.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, direta (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

3.3 Apuração das receitas de aluguéis das propriedades para investimento

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. A Companhia não possui contratos de locação com componentes variáveis.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, que se equiparam ao valor de custo considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

3.5 Contas a receber e provisão para perdas de créditos esperadas

Estão apresentadas a valores de realização, sendo a provisão para perdas de créditos esperadas calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber. Mensalmente a Companhia realiza a análise do contas a receber e faturas em atraso e quando o atraso da fatura do cliente fica superior a 90 dias é realizada a provisão de 100% do saldo em aberto.

Ao final de cada exercício é realizada uma análise complementar para atender os requisitos do /CPC 48. Essa revisão é feita com base no histórico de contas a receber versus os saldos em atraso de clientes nos últimos 3 anos e adotamos as taxas médias ponderadas abaixo para reconhecer as perdas esperadas dos títulos vencidos:

Taxa média ponderada de perda estimada	%
1 a 30 dias em atraso	2,05%
31 a 60 dias em atraso	11,56%
61 a 90 dias em atraso	24,18%

É verificado qual o percentual de necessidade de provisão por faixa de atraso, e utilizando-se desse indicador é calculado o montante a ser provisionado, para todas as faixas de atraso, sobre o saldo vencido na data-base.

Com o resultado desta análise, a Companhia efetua, se necessária a complementação da provisão atual, ou ainda, caso o montante da provisão apurada for menor que a provisão já constituída, não ocorrerá uma reversão, uma vez que a análise por cliente é qualitativa

3.6 Custos de empréstimos

Os custos de empréstimos e financiamentos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida.

Os ganhos sobre investimentos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com o ativo qualificável são deduzidos dos custos com empréstimos e financiamentos elegíveis para capitalização.

Todos os outros custos com empréstimos e financiamentos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

3.7 Provisão para imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social estão apresentadas nas rubricas “corrente” e “diferido” nas demonstrações do resultado.

O imposto de renda e a contribuição social correntes são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente do lucro real anual. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R\$240 mil), e a contribuição social pela alíquota de 9%.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal. Ativos e passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins de demonstrações financeiras e os usados para fins de tributação.

3.8 Propriedades para investimentos

São propriedades mantidas para obter renda com aluguéis. As propriedades para investimento são mensuradas ao custo, incluindo custos da transação, deduzido da depreciação calculada pelo método linear com base na vida útil do ativo. O valor justo das propriedades para investimento é divulgado, conforme nota explicativa nº 10

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

Anualmente, a Companhia revisa a vida útil e o valor residual das suas propriedades para investimento.

3.9 Provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

As provisões são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

São provisionadas quando a probabilidade de perda for avaliada como provável, e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança, ou quando as probabilidades de perdas são consideradas possíveis, são divulgadas em nota explicativa. Os demais riscos referentes a demandas judiciais e administrativas, cuja probabilidade de perda é considerada remota, não são provisionados nem divulgados.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que seja recuperado de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for virtualmente certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

3.10 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros (impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas ou operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e caso o valor contábil líquido exceda o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor justo líquido de despesa de venda.

3.11 Demais provisões

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no fim de cada período de relatório, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação. Quando a provisão é mensurada com base nos fluxos de caixa estimados para liquidar a obrigação, seu valor contábil corresponde ao valor presente desses fluxos de caixa (em que o efeito do valor temporal do dinheiro é relevante).

3.12 Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia for parte das disposições contratuais dos instrumentos.

Os ativos e passivos financeiros são mensurados pelo valor justo ou custo amortizado. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ao — ou deduzidos do — valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos financeiros

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros são classificados ao valor justo por meio do resultado quando são mantidos para negociação ou designados pelo valor justo por meio do resultado (caixa e equivalentes de caixa).

Os ativos financeiros por meio do resultado são demonstrados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas resultantes de sua mensuração são reconhecidos no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como passivos financeiros registrados ao custo amortizado.

Passivos financeiros registrados ao custo amortizado

Os passivos financeiros (incluindo empréstimos e outras contas a pagar) são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo respectivo período. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro ou, quando apropriado, por um período menor, para o reconhecimento inicial do valor contábil líquido.

3.13 Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação

Calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, usando a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício.

4 Pronunciamentos contábeis

- **Novos requerimentos atualmente em vigor**

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2023	Divulgação de Políticas Contábeis (alterações ao CPC 26/IAS 1 e <i>IFRS Practice Statement 2</i>)
	Definição de estimativa contábil (alterações ao CPC 23/IAS 8)
	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS12)

A Companhia avaliou e não identificou nos assuntos acima aplicabilidade para seus negócios até 31 de dezembro de 2023.

- **Futuros requerimentos**

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A adoção antecipada não é permitida para entidades que reportam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023, o que se aplica a esta Companhia.

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1º de janeiro de 2024	Passivo não circulante com covenants e Classificação de passivos como circulante ou não circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1)

5 Caixa e equivalentes de Caixa

	31.12.2023	31.12.2022
Caixa e bancos	2.841	8
Aplicações financeiras (i)	<u>4</u>	<u>1.565</u>
Total	<u><u>2.845</u></u>	<u><u>1.573</u></u>

- (i) As aplicações financeiras estão representadas por aplicações em renda fixa, remuneradas à média de 10% (97% do CDI em 2022). Estas operações possuem liquidez diária, sem multas, restrições ou alterações no percentual de rentabilidade por resgate antecipado e/ou com vencimentos inferiores a 90 dias com perdas insignificantes no valor.

6 Títulos e valores imobiliários

	31.12.2023	31.12.2022
Fundo de reserva	<u>3.033</u>	<u>2.780</u>
Total	<u><u>3.033</u></u>	<u><u>2.780</u></u>

O saldo da conta refere-se a aplicação financeira na conta da securitizadora em decorrência do empréstimo em aberto que tem como garantia a cessão dos recebíveis. Ao fim da dívida em 16 de julho de 2029 o valor retornará para a Companhia.

7 Contas a receber

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber (i)	316	2.754
Contas a receber linearização de aluguéis (ii)	<u>6.598</u>	<u>7.211</u>
Total	<u><u>6.914</u></u>	<u><u>9.965</u></u>
Circulante	4.730	3.849
Não circulante	2.184	6.116

- (i) Os contratos vigentes de arrendamentos mercantis são atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) e Índice Geral de Preço – Mercado (IGP-M), e não existem cláusulas de recebimentos contingentes, pois as cláusulas não foram pactuadas considerando variáveis de vendas, índices futuros ou correlatos.
- (ii) Refere-se à diferença entre a vigência dos contratos de locação e os períodos de pagamentos, com o intuito da receita ser reconhecida de forma linear.

O vencimento das contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022 está assim representado:

	31.12.2023	31.12.2022
A vencer	6.914	9.965
Saldo fim do exercício	6.914	9.965

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a companhia não constituiu PCLD, pois após análise de acordo com a política todos os saldos encontravam-se dentro do período de vencimento.

Aluguéis mínimos futuros para os contratos vigentes

	31.12.2023	31.12.2022
Ano de 2023	-	31.953
Ano de 2024	38.709	31.953
Ano de 2025	38.709	31.953
Ano de 2026	38.709	31.953
Ano de 2027	38.709	31.953
Posteriores ao ano de 2027	60.231	53.255
Total	215.067	213.020

8 Impostos e contribuições a compensar

	31.12.2023	31.12.2022
Imposto de Renda a recuperar	956	707
Contribuição Social a recuperar	97	433
IRRF sobre aplicação financeira	8	38
Total	1.061	1.178

O saldo de imposto de renda a recuperar em 2023 refere-se a saldo negativo, sendo R\$698 do ano de 2022, e antecipações no valor total de R\$258 do ano de 2023. O saldo referente contribuição social refere-se a R\$ 97 antecipações do ano de 2023.

O saldo de imposto de renda a recuperar em 2022 refere-se a saldo negativo sendo R\$ 4 do ano de 2020, e antecipações no valor total de R\$703 do ano de 2022. O saldo referente contribuição social refere-se a R\$ 176 do ano de 2021 e R\$257 antecipações do ano de 2022.

9 Adiantamento aquisição de terrenos

	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamento de terrenos	8.500	2

Adiantamento realizado para aquisição de terreno localizado em Cajamar, São Paulo. Conforme o instrumento particular de compra e venda, assinado em 07 de novembro de 2020, possui condições resolutivas e gravames, onde para viabilizar o registro da aquisição pela REC Cajamar II, se faz necessário o cumprimento delas, por parte do vendedor. O não cumprimento e na hipótese de rescisão por parte da compradora, o valor será devolvido pelo vendedor em

parcela única, devidamente corrigido pela variação do IPCA/IBGE, tendo como data base o mês de janeiro de 2022. Com previsão para conclusão no segundo semestre de 2024.

10 Propriedades para investimentos

	Vida útil média em anos	31.12.2023	31.12.2022
	Terrenos		120.000
Edificações, instalações e outros	40	186.927	186.927
Obras em andamento		16.378	15.463
Depreciação acumulada		(21.316)	(16.643)
Total		<u>301.989</u>	<u>305.747</u>

Movimentação das propriedades para investimentos

Descrição	Saldo em 31.12.2022	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2023
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	170.284	-	(4.673)	165.611
Obras em andamento	15.463	915	-	16.378
Total	305.747	915	(4.673)	301.989

Descrição	Saldo em 31.12.2021	Adições	Depreciações	Saldo em 31.12.2022
Terrenos	120.000	-	-	120.000
Edificações e instalações	174.957	-	(4.673)	170.284
Obras em andamento	14.622	841	-	15.463
Total	309.579	841	(4.673)	305.747

Todas as propriedades para investimento da Companhia são mantidas sob direito de propriedade plena.

A Companhia anualmente estima o valor justo das propriedades para investimento, conforme demonstrado a seguir:

Valor justo	31.12.2023	31.12.2022
Propriedades para investimentos construídas	558.163	562.380

Em 2023 e 2022 o valor justo das propriedades para investimento foi estimado com base em avaliações realizadas trimestralmente pelos especialistas internos e compara semestralmente com as avaliações efetuadas pela empresa Cushman & Wakefield. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza dos imóveis e a ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação), o fluxo de caixa descontado.

De acordo com o método do fluxo de caixa descontado, o valor justo é estimado utilizando as premissas referentes aos benefícios e passivos da titularidade em relação à vida dos ativos, incluindo valor de saída ou final. Esse método envolve a projeção de fluxo de caixa individualizado para cada galpão. Para o fluxo de caixa descontado é aplicada uma taxa de desconto derivada do mercado para constituir o valor presente do fluxo de receita associado com ativo. A taxa de desconto é extraída do relatório de FMV preparado pela Cushman & Wakefield

com base na metodologia de valuation própria e pautada no RICS, pesquisas de mercado, bases de dados internas e informações enviadas pela companhia a respeito do ativo como contratos e especificações técnicas. A taxa final é normalmente apurada separadamente e difere da taxa de desconto. Adicionalmente, as taxas de capitalização também foram obtidas nas avaliações internas, os quais consideraram a perpetuidade do imóvel.

A duração do fluxo de caixa e a época específica de fluxo de entrada e saída são determinadas por eventos, tais como revisões de aluguel, renovação de arrendamento e correspondente relocação, readequação ou reforma. A adequada duração é geralmente determinada pelo comportamento de mercado, característico da classe de imóveis.

Aumentos (reduções) significativos no valor de aluguel estimado e crescimento de aluguel por ano isoladamente resultariam em valor justo significativamente mais alto (mais baixo) das propriedades. Aumentos (reduções) significativos em taxa de vacância de longo prazo e taxa de desconto (e taxa final) isoladamente resultariam em valor justo mais baixo (mais alto).

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento. Sem obrigações contratuais, pode comprar, construir ou desenvolver propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

As taxas de desconto utilizadas no cálculo do fluxo de caixa (DFC) para os imóveis construídos foram elaboradas partindo de uma taxa de juros em uma aplicação livre de risco, mais prêmios de risco de mercado (localidade, valor de aluguel, rating do locatário do imóvel) e estão demonstradas abaixo:

	31.12.2023	31.12.2022
Taxa de desconto	7,75%	7,25% a 8,25%
Taxa de capitalização	8,00%	7,50%

11 Contas a pagar

	31.12.2023	31.12.2022
Fornecedores	119	27
Retenções técnicas (i)	63	67
Provisões diversas	23	14
Total	205	108

(i) As retenções técnicas referem-se à serviços prestados relacionados às obras.

12 Adiantamento a clientes

	31.12.2023	31.12.2022
Adiantamento a clientes (i)	502	502
Total	502	502

(i) Saldo de adiantamento a clientes refere-se ao valor de locação 01 mês do locatário mercado de envios.

13 Empréstimos e financiamentos

	Taxa	Vencimento final	31.12.2023	31.12.2022
Debênture – 2º emissão	6,00% + IPCA	16/07/2029	322.255	320.418
Custo de transação Longo Prazo			<u>(2.735)</u>	<u>(3.221)</u>
Total			<u>319.520</u>	<u>317.197</u>
Circulante			23.885	16.700
Não circulante			295.635	300.497

Em 15 de julho de 2019, a Companhia (“Emissora”) realizou a 2ª emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com vencimento final total em 16 de julho de 2029. O montante total da emissão foi de R\$265.000 correspondentes a 265.000 debêntures com valor nominal unitário de R\$1. em série única. A remuneração dos investidores será pela variação do IPCA mais 6,00% ao ano, e os recursos foram destinados para o reforço do caixa da Emissora. Não haverá repactuação programada das debêntures.

Não há cláusulas de “covenants” financeiros sobre as debêntures. Como garantia existe a alienação fiduciária de imóveis, de ações e cessão de recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os covenants não-financeiros das operações encontram-se atendidos pela Companhia.

Cronograma de vencimento dos empréstimos e financiamentos não circulantes

	31.12.2023	31.12.2022
2024	-	22.593
2025	32.815	31.531
2026	36.572	35.659
2027	40.757	40.296
2028 em diante	<u>185.491</u>	<u>170.418</u>
Total	<u>295.635</u>	<u>300.497</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31.12.2023	31.12.2022
Saldo no início do exercício	317.197	293.936
Pagamento principal	(13.152)	(11.412)
Pagamento Juros	(18.551)	(18.397)
Juros apropriados	33.540	52.584
Custo de transação	486	486
	<u>319.520</u>	<u>317.197</u>

A Companhia classifica os juros pagos como atividade de financiamento na demonstração do fluxo de caixa por entender que essa classificação está alinhada com o seu modelo de negócios.

14 Provisão para contingências

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não há contingências classificadas como probabilidade perda provável ou como probabilidade de perda possível, conseqüentemente, nenhuma provisão foi constituída.

15 Partes relacionadas

Os valores registrados no ativo/passivo não circulantes estão baseados em contratos, sem incidência de encargos financeiros, atualização monetária, e não possuem prazo de vencimento.

Contas a pagar	31.12.2023	31.12.2022
REC Guarulhos II S.A.	343	-

O saldo é referente a reembolso de rateio de despesas com marketing.

Remuneração dos administradores

Os administradores são as pessoas que têm autoridade e responsabilidade por planejamento, direção e controle das atividades da Companhia, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro). Não houve qualquer pagamento para os administradores em 2023 e 2022.

16 Patrimônio líquido

Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social subscrito está representado por R\$ 101.326, correspondentes a 101.325.882 ações (R\$ 51.326 correspondentes a 51.325.882 ações em 2022). Desse montante, R\$ 52.553 correspondentes a 52.553.441 ações refere-se ao capital social já integralizado em 2023 (R\$51.326 em 2022, correspondente a 51.325.882 ações).

Em ata realizada no dia 18 de abril de 2022 foi deliberado o cancelamento parcial do aumento de capital no valor total de R\$21.000 correspondente a 21.000.000 ações nominativas e sem valor nominal aprovados nas atas nos dias 29 de outubro de 2021 e 15 de dezembro de 2021, dos referidos aumentos, não foi integralizado o valor de R\$ 18.599 correspondente a 18.599.466 ações nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2022, foi integralizado o montante de R\$ 98. Foi aprovado a redução de capital no valor de até R\$ 20.000 correspondente a 20.000.000 ações nominativas e sem valor nominal desse montante foi realizado o valor de R\$ 1.778.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada em 20 de agosto de 2023 foi efetivada a redução de capital social no valor de R\$ 1.778 correspondente a 1.778.065 de ações ordinárias referente a uma parte da redução da ata do dia 18 de abril de 2022. Ainda, o valor restante da autorização de redução de capital aprovada em referida Assembleia de Redução no montante de R\$18.222 correspondente a 18.221.934 ações nominativas e e sem valor nominal, fica neste ato cancelado.

Em ata de assembleia geral extraordinária realizada no dia 24 de agosto de 2023 foi aprovado o aumento de R\$ 50.000 correspondente a 50.000.000 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. No exercício de 2023, foi integralizado o montante de R\$1.227.

Reserva legal

A reserva legal é constituída com base em 5% do lucro de cada exercício e não deve exceder 20% do capital social ou 30% do capital social considerando as reservas de capital. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízos ou aumentar o capital.

Reserva de lucros

Estabelecida no Estatuto Social pelo saldo do lucro de cada exercício não destinado à constituição de reserva legal ou pagamento de dividendo mínimo obrigatório. Somente poderá ser utilizada mediante deliberação em Assembleia para pagamento de dividendos adicionais ou compensação de prejuízos.

Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Companhias por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 2023 e 2022, o resultado não foi distribuído em função do prejuízo acumulado de R\$ 31.805.

Prejuízo por ação

	31.12.2023	31.12.2022
Prejuízo do exercício	(6.233)	(17.542)
Quantidade média ponderada de ações (em milhares)	69.408	57.911
Prejuízo básico e diluído por ação - R\$	(0,0898)	(0,3029)

17 Receita líquida

	31.12.2023	31.12.2022
Receita bruta de aluguel	33.771	33.761
Deduções:		
Descontos concedidos	(498)	-
Impostos incidentes sobre a receita	<u>(2.386)</u>	<u>(2.431)</u>
Total	<u><u>30.887</u></u>	<u><u>31.330</u></u>

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possuía três clientes, sendo que o principal corresponde a 96%, que totalizada R\$32.475 da receita líquida total, e em 2022, a Companhia possuía um cliente que representa 100% de sua receita operacional.

18 Despesas gerais e administrativas

	31.12.2023	31.12.2022
Despesa com condomínio/vacância	(843)	(439)
Despesas com advogados, auditores e consultores	(382)	(410)
Despesas com publicações, publicidades e propaganda	(345)	(20)
Despesas com manutenção	(422)	(65)
Outras despesas administrativas	<u>(13)</u>	<u>(7)</u>
Total	<u><u>(2.005)</u></u>	<u><u>(941)</u></u>

19 Resultado financeiro

	31.12.2023	31.12.2022
Despesas financeiras		
Juros empréstimos	(33.540)	(52.584)
Amortização de custo de transação e outras despesas	(691)	(694)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Outras despesas financeiras	(49)	(24)
Total	<u>(34.281)</u>	<u>(53.303)</u>
Receitas financeiras		
Juros de atualização selic	381	695
Rendimento de aplicação financeira	182	313
Juros sobre recebíveis	66	-
Total	<u>629</u>	<u>1.008</u>
Resultado financeiro líquido	<u>33.652</u>	<u>52.295</u>

20 Imposto de renda e contribuição social

A Companhia teve prejuízo fiscal nos exercícios de 2023 e 2022, portanto, não temos despesa de imposto de renda e contribuição social a demonstrar. Em 31 de dezembro de 2023 a companhia possuía R\$ 70.567 de prejuízo fiscal e base negativa de contribuição acumulados (R\$59.000 em 31 de dezembro de 2022), para compensação com resultados tributáveis futuros.

Imposto de renda e contribuição social diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Ativo		
Provisões Diversas	23	14
Crédito sobre Prejuízo Fiscal	70.567	59.000
Total	70.590	59.014
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos ativos	<u>24.000</u>	<u>20.064</u>
	31.12.2023	31.12.2022
Passivo		
Depreciação (a)	(12.790)	(7.911)
Gastos Capitalizáveis	(7.241)	(9.986)
Total	(20.031)	(17.897)
(x) alíquota nominal de	34%	34%
Impostos diferidos passivos	<u>(6.811)</u>	<u>(6.085)</u>
Impostos diferidos líquido	<u>17.189</u>	<u>13.979</u>

(a) Decorre da aplicação de alíquota menor na depreciação fiscal das propriedades para investimento.

Movimentação IRPJ e CSLL diferido

	31.12.2023	31.12.2022
Provisões Diversas	9	(7)
Depreciações	(4.879)	(729)
Crédito sobre Prejuízo	11.567	28.720
Gastos Capitalizáveis	2.745	(1.404)
Saldo no fim do exercício	<u>9.442</u>	<u>26.580</u>
(x) alíquota nominal de Diferido	<u>34%</u> <u>3.210</u>	<u>34%</u> <u>9.037</u>

21 Instrumentos financeiros

Risco de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda em galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência. O risco de crédito é basicamente proveniente das contas a receber de clientes.

O contas a receber da Companhia é composto por um cliente renomados no mercado, cujo contrato de locação é superior a 10 anos.

A exposição da Companhia ao risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Os limites de crédito são estabelecidos para cada um deles são revisados periodicamente. A provisão para risco de crédito é realizada quando o atraso fica superior a 90 dias e revisada trimestralmente.

A Companhia possui concentração de receita maior do que 90% em apenas 1 cliente ativo, para o qual monitora o fluxo de recebimento do cliente e, havendo indicativos de alteração dos recebíveis, reavalia o risco de crédito da carteira.

A Companhia efetua operações com instituições financeiras de baixo risco avaliado por agências de *rating*.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima ao risco de crédito.

	31.12.2023	31.12.2022
Contas a receber	<u>6.914</u>	<u>9.965</u>
Total	<u>6.914</u>	<u>9.965</u>
Circulante	4.730	3.849
Não circulante	2.184	6.116

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez mantendo adequadas reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para captação de empréstimos que julgue adequados, por meio do

monitoramento contínuo dos fluxos de caixa previstos e reais e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

A Companhia trabalha com a política de caixa zero, ou seja, todos os seus recursos de caixa são gerenciados no FIP (acionistas) e em caso de necessidades de recursos o acionista realiza os aportes necessários.

Risco de gestão de capital

A GCP como co gestora, por meio do Fundo, administra o capital da Companhia para assegurar que a Companhia possa continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa detalhado na Nota Explicativa nº 5).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

A dívida líquida da Companhia em relação ao patrimônio líquido está demonstrada a seguir:

	31.12.2023	31.12.2022
Dívida bruta (Empréstimos e financiamentos circulante e não circulante)	319.520	317.197
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(2.845)	(1.573)
Dívida líquida	<u>316.675</u>	<u>315.624</u>
Patrimônio líquido	20.748	25.754
Índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido	15,26	12,26

Categorias de instrumentos financeiros

	31.12.2023	31.12.2022	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	2.845	1.573	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	6.914	9.965	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	3.033	2.780	Valor justo por meio do resultado
Total	<u>12.792</u>	<u>14.318</u>	
Passivos financeiros			
Empréstimos e financiamentos	319.520	317.197	Custo amortizado
Contas a pagar	548	108	Custo amortizado
Total	<u>320.068</u>	<u>317.305</u>	

Classificação dos instrumentos financeiros por nível

		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2023		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	2.845	2.845	2.845	-	-
Títulos e valores mobiliários	6	3.033	3.033	3.033	-	-
		5.878	5.878	5.878	-	-
		Valor contábil		Valor justo		
Ativos						
31 de dezembro de 2022		Ativos financeiros	Total	Nível 1	Nível 2	Total
<i>Em milhares de reais</i>						
Ativos financeiros mensurados ao valor justo						
Caixas e equivalentes	5	1.573	1.573	1.573	-	-
Títulos e valores mobiliários	6	2.780	2.780	2.780	-	-
		4.353	4.353	4.353		

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de suas dívidas (cuja grande maioria foi contratada com taxas variáveis) e das receitas de juros geradas a partir dos saldos de suas aplicações financeiras. A Companhia procura mitigar esses riscos por meio da manutenção da totalidade de suas disponibilidades financeiras aplicadas também a taxas variáveis, e de um cuidadoso monitoramento da evolução prospectiva dos indexadores aplicados a seus ativos e receitas (IGP-M e IPCA), comparativamente aos aplicáveis a seus passivos (principalmente a TR).

Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos de taxa fixa

A Companhia não contabiliza nenhum ativo ou passivo financeiro de taxa de juros fixa pelo valor justo por meio do resultado e não designa derivativos (*swaps* de taxa de juros) como instrumentos de proteção sob um modelo de contabilidade de *hedge* de valor justo. Portanto, uma alteração nas taxas de juros na data de relatório não alteraria o resultado.

Análise de sensibilidade de fluxo de caixa para instrumentos de taxa variável

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras, contas a receber e debêntures, ao qual a Companhia estava exposta na data-base de 31 de dezembro de 2023, foram definidos três cenários diferentes. Com base em projeções divulgadas por instituições financeiras, para os próximos 12 meses; e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de 25% e 50%. Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta e despesa financeira”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data-base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2023 e 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI e IPCA/IGPM com cada cenário:

31 de dezembro de 2023			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	9,98%	7,49%	4,99%
Aplicações Financeiras	CDI	4,00	0,40	0,30	0,20
Títulos e Valores Mobiliários	CDI	3.033	303	227	151
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 3,90%	Cenário 2 2,93%	Cenário 3 1,95%
Aluguéis a receber	IPCA	316	12	9	6
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 3,90%	Cenário 2 4,88%	Cenário 3 5,85%
Debêntures	IPCA	(322.255)	(12.568)	(15.710)	(18.852)
Impacto financeiro líquido		<u>(318.902)</u>	<u>(12.252)</u>	<u>(15.473)</u>	<u>(18.694)</u>
31 de dezembro de 2022			Cenário Provável 1	Cenário 2	Cenário 3
Operações	Risco	Valor	10,97%	8,23%	5,49%
Aplicações Financeiras	CDI	1.565	172	129	86
Títulos e Valores Mobiliários	CDI	2.780	305	229	12
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 3,50%	Cenário 2 2,63%	Cenário 3 1,75%
Aluguéis a receber	IPCA	2.754	96	72	48
Operações	Risco	Valor	Cenário provável 3,50%	Cenário 2 4,38%	Cenário 3 5,25%
Debêntures	IPCA	(320.418)	(11.215)	(14.018)	(16.822)
Impacto financeiro líquido		<u>(313.319)</u>	<u>(10.642)</u>	<u>(13.588)</u>	<u>(16.535)</u>

22 Seguros

A Companhia mantém seguros para suas propriedades para investimento, bem como para responsabilidade civil. O resumo das apólices vigentes em 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Descrição	Valor Segurado	Vigência Início	Vigência Término
Seguro Patrimonial	307.120	26/09/2023	29/09/2024

23 Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.